

Jerzy Walewicz\*

KOSZTY I CENY W SPÓLDZIELCZYM BUDOWNICTWIE MIESZKANIOWYM

1. Wstęp

Problematyka kosztów i cen produkcji budowlanej należy do tych istotnych zagadnień, od których prawidłowego rozwiązania w poważnej mierze zależy postęp zarówno w doskonaleniu systemu planowania i zarządzania, jak i realizacji zadań gospodarczych budownictwa. Szczególnego znaczenia nabiera ten problem w budownictwie mieszkaniowym i jest przedmiotem toczącej się od lat dyskusji, w której obserwuje się dużą rozbieżność poglądów na temat kierunków zmian w systemie wynagrodzeń wykonawców inwestycji mieszkaniowych. Zasadniczym jej zamierzeniem jest przystosowanie wynagrodzeń przedsiębiorstw budowlanych do ciągle zachodzących przemian w życiu społeczno-gospodarczym kraju oraz do warunków techniczno-ekonomicznych samego budownictwa.

Do najważniejszych zjawisk, jakie ze szczególną ostrością wystąpiły w ostatnich latach, należy zaliczyć szybkie zmiany kosztów produkcji budowlanej, powodujące, że znaczna część przedsiębiorstw budowlanych osiąga w swojej działalności ujemny wynik finansowy. Sytuacja taka nie sprzyja racjonalizacji procesów wytwórczych i podnoszeniu poziomu efektywności gospodarowania w budownictwie. Rozwiązanie tego problemu w znacznym stopniu warunkuje poprawę efektów gospodarczych osiąganych przez budownictwo. Odnosi się to szczególnie do budownictwa

---

\* Dr, adiunkt w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji.

mieszkaniowego i w znacznym stopniu określa perspektywy realizacji zwiększonych zadań określonych programem rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

W niniejszym opracowaniu zostaną omówione na wstępie czynniki kształtujące koszty i ceny produkcji budowlanej, w tym także w budownictwie mieszkaniowym. Na tle przemian zachodzących w sferze cen i kosztów budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach ubiegłych zostaną przedstawione zmiany cen i kosztów spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego na terenie województwa miejskiego łódzkiego. Szczególna uwaga zostanie zwrócona na czynniki, które wpłynęły na zmiany kosztów budownictwa mieszkaniowego oraz na kształtowanie się relacji między kosztami i cenami w budownictwie mieszkaniowym.

## 2. Czynniki wpływające na poziom kosztów produkcji budowlanej

Jednym z podstawowych wskaźników ilustrujących kształtowanie się kosztów produkcji budowlanej jest wskaźnik poziomu kosztów obliczany jako stosunek procentowy poniesionych kosztów do wartości wytworzonej produkcji. Wskaźnik ten stanowi najbardziej uogólniony wyraz związku, jaki zachodzi między kosztami a cenami w budownictwie, jest więc najogólniejszym miernikiem wyników gospodarczych osiąganym przez przedsiębiorstwa budowlane. Wyniki te zależą od szeregu różnorodnych czynników, które zdaniem J. Oberskiego<sup>1</sup> można rozpatrywać z różnych punktów widzenia, a m. in. jako:

- działające na wysokość i zróżnicowanie poziomu kosztów,
- działające zarówno na koszty jak i ceny,
- obiektywne i subiektywne (niezależne i zależne od decyzji przedsiębiorstwa),
- wymierne i trudno wymierne.

Zróżnicowanie cen w budownictwie może występować z różnych przyczyn. I tak, cena na produkt budowlany jest ustalana przy założeniu średnich warunków techniczno-organizacyjnych działań

<sup>1</sup> J. O b e r s k i, Czynniki wpływające na rozpiętość poziomu kosztów przedsiębiorstw budownictwa ogólnego, Warszawa 1974, s. 12.

ności przedsiębiorstw. W związku z tym konkretne warunki działalności danego przedsiębiorstwa będą powodować osiągnięcie lepszych lub gorszych wyników ekonomicznych. Niezależnie od tego na zróżnicowanie poziomu cen wpływają takie warunki jak: sposób wyceny robót budowlanych, struktura rodzajowa budownictwa, rozwiązania projektowe obiektów, metody budowy itp. Natomiast zróżnicowanie w kosztach będą z zasady powodować te czynniki, które nie są uwzględnione w cenie, a więc np. wielkość przedsiębiorstwa, dynamika produkcji i stopień sprawności działania przedsiębiorstwa. Ten ostatni czynnik wydaje się wywierać najbardziej istotny wpływ na wysokość i zróżnicowanie poziomu kosztów w produkcji budowlanej. Sprawność działania przedsiębiorstwa jest właściwie pojęciem stanowiącym wypadkową szeregu różnorodnych działań, których wpływ na zróżnicowanie kosztów jest bardzo trudny do skwantyfikowania. Do czynników wymiernych można zaliczyć:

- 1) wielkość przedsiębiorstwa,
- 2) dynamikę produkcji,
- 3) wielkość placu budowy,
- 4) terytorialny zakres działania,
- 5) poziom cen,
- 6) strukturę rodzajową budownictwa,
- 7) metody budowy,
- 8) wydajność pracy,
- 9) cykle budowy.

Z czynników tych, trzy pierwsze jako obiektywne i dziewiąty jako subiektywny wpływają na zróżnicowanie w kosztach, czwarty jako obiektywny i ósmy jako subiektywny zarówno na zróżnicowanie w kosztach jak i w cenach, zaś piąty, szósty i siódmy jako obiektywne, na zróżnicowanie w cenach<sup>2</sup>.

Badania przeprowadzone przez J. Oberskiego wykazały znaczny wpływ dynamiki produkcji na wysokość i zróżnicowanie poziomu kosztów, przy czym szczególnie istotne znaczenia ma wpływ, jaki na wzrost kosztów wywiera osłabienie dynamiki produkcji. Badania te nie potwierdziły natomiast dużego wpływu na poziom kosztów, przypisywanego dość powszechnie takim czynni-

<sup>2</sup> Ibidem, s. 17.



kom obiektywnym jak wielkość przedsiębiorstwa i wielkość placu budowy. Wpływ tych czynników na zróżnicowanie poziomu kosztów jest niewątpliwy, ale chyba dotychczas zbyt przeceniany.

### 3. Czynniki kształtujące ceny i koszty budownictwa mieszkaniowego

Omówione uprzednio czynniki wpływają na koszty produkcji niezależnie od rodzaju budownictwa. Natomiast do najważniejszych czynników, które kształtują ceny i koszty budownictwa mieszkaniowego należy zaliczyć:

- wysokość budynków,
- technologię i system realizacji,
- układ funkcjonalny (budynki klatkowe, korytarzowe, punktowe),
- rodzaj zabudowy (osiedlowa, rozproszona, plombowa),
- rodzaj dokumentacji (powtarzalna, indywidualna),
- rodzaj fundamentów (zwykłe, specjalne),
- jakość mieszkań, ich struktura, układ funkcjonalny, sposób wykończenia i wyposażenia,
- ogólną strukturę cen charakteryzującą relacje między cenami robocizny, materiałów i towarów konsumpcyjnych oraz relację między kosztami utrzymania a poziomem płac<sup>3</sup>.

W chwili obecnej, w uspołecznionym budownictwie mieszkaniowym dominują w zasadzie dwie wysokości budynków: 5 oraz 11 kondygnacji. W ostatnim czasie zarysowała się tendencja do pewnego wzrostu udziału budynków 11-kondygnacyjnych, częściej też - zwłaszcza w dużych ośrodkach miejskich wykonuje się budynki bardzo wysokie (powyżej 16 kondygnacji). Najtańsze w realizacji są budynki 5-kondygnacyjne. Budynki wyższe wymagają instalacji dźwigów osobowych, przy czym cena budynku z dźwigiem jest o ok. 6% wyższa od ceny budynku bez dźwigu. Budynki niskie (do 4 kondygnacji) są droższe o 20 do 30%<sup>4</sup> przede wszystkim dlatego, że koszty realizacji stanu zerowego rozkła-

<sup>3</sup> Z. Woźniak, Czynniki kształtujące ceny i koszty, "Informacja o Budownictwie" 1977, nr 7-8.

<sup>4</sup> Ibidem.

dają się na mniejszą liczbę kondygnacji nadziemnych. Z kolei budynki wysokie są bardzo drogie z uwagi na konieczność stosowania specjalnych urządzeń technicznych zapewniających sprawne funkcjonowanie instalacji. Relacje kosztów w różnych technologiach i systemach konstrukcyjno-montażowych badań m. in. W. Olszewski<sup>5</sup>. Z badań tych wynika, że zdecydowanie droższe są nowe, fabryczne systemy o najwyższym stopniu uprzemysłowienia ("system szczeciński" i W-70). Wśród powszechnie stosowanych systemów, stosunkowo niskimi kosztami wyróżnia się jedynie system OWT-67 o niższym stopniu uprzemysłowienia. Na tle systemów powszechnie stosowanych, korzystnie przedstawiają się regionalne systemy wielkoblokowe oraz w nieco mniejszym stopniu - wielopłytowe. Jeśli idzie o kształtowanie się cen i kosztów budynków mieszkalnych, w zależności od układu funkcjonalnego, rodzaju zabudowy, rodzaju dokumentacji i rodzaju fundamentów, to ogólnie można stwierdzić, że najtańsze są budynki klatkowe na zwykłych fundamentach, wznoszone w zabudowie osiedlowej, na podstawie dokumentacji systemów centralnych. Wpływ tych czynników na cenę jest jednak stosunkowo niewielki, a przeprowadzone badania wskazują, że cena zależy głównie od technologii realizacji i wysokości budynku. Niezależnie od układu funkcjonalnego, rodzaju zabudowy, dokumentacji i fundamentów, zawsze cena budynku 5-kondygnacyjnego jest niższa niż budynku 11-kondygnacyjnego, zaś cena budynku z wielkich bloków jest niższa od ceny budynku wielopłytowego<sup>6</sup>. Wpływ technologii realizacji oraz wysokości budynków na koszt i cenę będzie zilustrowany danymi liczbowymi w dalszych fragmentach niniejszego opracowania. Wpływ zaś takich czynników jak: standard wykończenia i wyposażenia, układ funkcjonalny i struktura mieszkań a także poziom cen czynników produkcji, wzajemne relacje tych cen i zachodzące w tym zakresie zmiany - jest tak oczywisty i niewątpliwy, że, jak się wydaje, nie wymaga szerszego uzasadnienia.

<sup>5</sup> W. Olszewski, Koszty w nowych systemach budownictwa, "Inwestycje i Budownictwo" 1976, nr 10.

<sup>6</sup> Z. Wołochowicz, Czynniki kształtujące ceny...



#### 4. Ceny i koszty budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 1961-1980

W latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych ceny i koszty budownictwa mieszkaniowego uległy istotnym zmianom. Można przy tym wyróżnić okres do 1966 r., kiedy to następował spadek cen oraz okres po 1966 r. do chwili obecnej, charakteryzujący się stopniowym wzrostem cen w budownictwie mieszkaniowym. Spadek cen budownictwa mieszkaniowego do 1966 r. był spowodowany, szczególnie nasileniem restrykcji oszczędnościowych, a głównie obniżaniem standardu budownictwa w zakresie powierzchni, wykończenia i wyposażenia oraz rozwiązań funkcjonalnych mieszkań. W związku z tym w latach 1961-1966 średnia cena 1 m<sup>2</sup> p.u. (powierzchni użytkowej) spadła z około 2500 do około 1900 zł<sup>7</sup>. Po tym okresie, wskutek powszechnej krytyki społecznej nadmiernych oszczędności w budownictwie mieszkaniowym, jakość budownictwa oraz ceny zaczęły stopniowo wzrastać. Około 1970 r. ceny powróciły do poziomu wyjściowego z 1961 r. Cały ten dziesięcioletni okres charakteryzował się tym, że faktycznie ponoszone koszty budownictwa mieszkaniowego były wyższe od obowiązujących cen. Różnica ta wynosiła od 100 do 200 zł na 1 m<sup>2</sup> p.u., przy czym występowała tendencja do wzrostu strat ponoszonych przez przedsiębiorstwa budowlane w końcu każdej pięcioletki. Tak na przykład w 1966 r., przy przeciętnej cenie 1 m<sup>2</sup> p.u. wynoszącej 1920 zł, przeciętny koszt własny wynosił 2065 zł<sup>8</sup>. Główną przyczyną takiego stanu rzeczy było dyrektywne zaniżanie cen budownictwa mieszkaniowego oraz stosowanie planistycznych limitów cen 1 m<sup>2</sup> ustalanych centralnie dla inwestorów w każdym województwie.

W latach siedemdziesiątych nastąpił szybki i dynamiczny wzrost rozmiarów budownictwa mieszkaniowego, mający na celu realizację szeroko zakrojonego programu radykalnej poprawy warunków mieszkaniowych ludności. Rozwojowi budownictwa mieszkaniowego nadal jednak towarzyszy zjawisko wyższych kosztów włas-

<sup>7</sup> Z. Woźnowicz, *Cena w budownictwie mieszkaniowym w latach 1961-1980*, Warszawa 1977.

<sup>8</sup> Ibidem.

nych w stosunku do cen sprzedażnych uzyskiwanych przez przedsiębiorstwa budowlane. Świadczą o tym dane przedstawione w tab 1.

T a b e l a 1

Przeciętne koszty i ceny jednostkowe w uspołecznionym budownictwie mieszkaniowym w Polsce (ceny i koszty w warunkach każdego roku)

Rok	Koszt (zł/1 m <sup>2</sup> p.u.)	Cena sprzedażna (zł/1 m <sup>2</sup> p.u.)	Rentowność (%)
1965	2 128	1 963	-8,4
1970	2 434	2 387	-1,9
1975	3 615	3 139	-15,2
1976	4 300	4 150	-3,8
1977	4 859	4 338	-12,0

Ź r ó d ł o: Opracowano na podstawie Przeglądu Statystycznego Ministerstwa Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych 1978.

Z przytoczonych danych wynika, że cały ten okres charakteryzował się znacznie wyższymi w stosunku do cen - kosztami własnymi ponoszonymi przez przedsiębiorstwa realizujące budownictwo mieszkaniowe. Szczególnie niekorzystnie przedstawiała się sytuacja w 1975 r. kiedy to straty przedsiębiorstw budowlano-montażowych przekroczyły 15% wartości produkcji liczonej wg cen sprzedażnych 1 m<sup>2</sup> p.u. Okresowe zmiany cen budynków mieszkalnych łagodziły przejściowo tę różnicę, lecz jej zupełnie nie likwidowały.

Charakterystykę tego zjawiska uzupełniają dane przedstawione w tab. 2, dotyczące dysproporcji, jakie zaobserwowano w ruchu cen i kosztów budownictwa mieszkaniowego w latach 1970-1976. Wskaźniki cen i kosztów obliczono w wyrażeniu procentowym jako stosunek ceny (lub kosztu) w roku badanym do ceny (lub kosztu) w roku poprzednim. Różnice między wskaźnikiem zmiany kosztu a wskaźnikiem zmiany ceny charakteryzują dysproporcje w ruchu cen i kosztów w badanym okresie.

Łatwo zauważyć, że nawet w latach regulacji cen budynków mieszkalnych, w których wskaźnik zmiany cen był wyższy od wskaźnika zmiany kosztów - budownictwo mieszkaniowe było równie nierentowne - zmniejszała się tylko skala nierentowności.

T a b e l a 2

Różnice w ruchu cen i kosztów w budownictwie mieszkaniowym

Rok	Różnica pomiędzy cenami i kosztami	
	(%)	(zł/1 m <sup>2</sup> p.u.)
1970	.	-209
1971	-8,3	-45
1972	+0,4	-37
1973	+3,0	-134
1974	+3,5	-272
1975	+6,3	-178
1976	-5,8	-299

Źródło: W. Olszewski, Ruch cen w budownictwie mieszkaniowym w latach 1970-1976, "Problemy Rozwoju Budownictwa" 1977, nr 3/4.

Tak na przykład podwyższenie cen budynków mieszkalnych w 1976 r. miało spowodować, iż przedsiębiorstwa budowlane osiągną około 9% zysku. W rzeczywistości utrzymała się nadwyżka kosztów nad cenami, która w 1977 r. zwiększyła się do około 300 zł w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> p.u. Jedną z przyczyn omawianego zjawiska jest pominięcie niekontrolowanego ruchu cen przy obliczaniu tzw. mnożników cenowych. Przy ustalaniu tych mnożników bierze się bowiem pod uwagę stan normatywny w zakresie zużycia czynników wytwórczych i ich cen w pierwszym roku planu 5-letniego. Podstawa obliczeniowa nowego mnożnika jest więc zaniżona. Utrzymujący się stan ciągłej nierentowności przedsiębiorstw budownictwa mieszkaniowego świadczy też o tym, iż mają one ograniczone możliwości manewrowania cenami. W przeciwnym razie dążyłyby one do takiego podnoszenia cen, które przynosiłoby im zysk, taki - jak to ma miejsce w odniesieniu do innych, specjalistycznych rodzajów budownictwa.

Tak więc mimo niepełnej skuteczności, system okresowo "stałych cen" i jego kontrola działały jednak hamująco na wzrost cen budownictwa mieszkaniowego. Czynnikiem hamującym wzrost był też zapewne opór inwestorów wobec niekontrolowanego wzrostu cen. Nacisk ze strony inwestora był przy tym u-



łatwiony przez względną - w stosunku do innych rodzajów budownictwa - jednorodność budownictwa mieszkaniowego, umożliwiającą inwestorowi kontrolę cen na podstawie wskaźnika ceny 1 m<sup>2</sup> p.u.<sup>9</sup>

Wprowadzona w 1978 r. kolejna korekta cen w budownictwie mieszkaniowym, zakładająca 9% zysku przedsiębiorstw budowlanych, powinna spowodować przerwanie stanu ciągłej nierentowności przedsiębiorstw realizujących inwestycje mieszkaniowe. W myśl tych założeń przeciętna cena bezpośrednia 1 m<sup>2</sup> p.u. mieszkania osiągnie w 1980 r. poziom około 5300 zł, natomiast koszt własny bezpośredni (a więc bez kosztów uzbrojenia terenu i urządzeń towarzyszących) wyniesie około 4900 zł<sup>10</sup>.

Omówione zjawisko systematycznego wzrostu kosztów budownictwa mieszkaniowego, wyprzedzającego wzrost cen wynikało m. in. z następujących przyczyn:

- wzrostu kosztów produkcji niezależnego od działalności przedsiębiorstw budowlanych; dotyczy to głównie podwyżek cen materiałów budowlanych i wyrobów stosowanych w budownictwie, podwyższenia taryf transportowych, zmian cen paliw, podwyżek płac, stosowania cen transakcyjnych i okresowych na wyroby z importu, zmian systemu ekonomiczno-finansowego itp.,

- względnej stałości cen budynków w okresie do 1974 r.; ustabilizowany poziom cen porównywalnych obiektów budownictwa mieszkaniowego w latach 1971-1974 wynikał z zasady stałości cen w okresie planu pięcioletniego; w katalogach kosztorysowych obowiązujących przez całe pięcioletie przyjęty był poziom kosztów materiałów i innych środków produkcji, kosztów transportowych, zaopatrzeniowych itp., według poziomu obowiązującego w pierwszym roku pięciolatki;

- wzrostu kosztów własnych związanych z wprowadzeniem nowych, uprzemysłowionych technologii budownictwa oraz instalowaniem nowych urządzeń produkcyjnych; w okresie tym w budownictwie mieszkaniowym nastąpił znaczny wzrost udziału systemów wielkopłytowych, w tym zwłaszcza opartych na fabrykach domów;

<sup>9</sup> W. O l s z e w s k i, Ruch cen w budownictwie mieszkaniowym w latach 1970-1976, "Problemy Rozwoju Budownictwa" 1977, nr 3-4.

<sup>10</sup> Z. W o ł o c h o w i c z, Czynniki kształtujące ceny i koszty budownictwa mieszkaniowego w latach 1961-1980, "Przegląd Budowlany" 1977, nr 6.

koszty wdrażania, rozruchu i opanowywania nowych technologii produkcji (zarówno na zapleczu jak i na budowie), nie znajdują rekompensaty w cenie sprzedaży gotowych obiektów; szczególne znaczenie ma tu fakt, że okres dochodzenia nowych fabryk domów do pełnej zdolności produkcyjnej trwa zwykle 2-3 lata, tak więc koszty jednostkowe w pierwszym okresie są znacznie wyższe niż po opanowaniu nowej technologii i organizacji produkcji przez załogi przedsiębiorstw; należy przy tym podkreślić, że zjawisko to ma charakter cykliczny, tj. występuje dla każdej nowej technologii tyle razy, w ilu przedsiębiorstwach jest ona wprowadzana; doświadczenia przedsiębiorstw, które wprowadziły tę technologię wcześniej, mogą być wykorzystane tylko częściowo, gdyż nie można przenosić załóg budowlanych,

- wyraźnej poprawy standardu budynków mieszkalnych realizowanych w nowych technologiach oraz związanych z tym również kosztów zastąpienia dotychczas stosowanych materiałów - nowymi, o lepszych właściwościach, a także kosztów wymiany części stosowanych uprzednio projektów; miało to na celu zrealizowanie założeń w zakresie poprawy funkcjonalności i rozkładowości mieszkań, poprawy poziomu ich wykończenia i wyposażenia oraz wprowadzenie nowego normatywu technicznego projektowania mieszkań<sup>11</sup>.

##### 5. Koszty jednostkowe spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 1974-1978

W celu lepszego zorientowania się w kształtowaniu się kosztów budownictwa celowe jest bliższe przedstawienie zmian kosztów jednostkowych. Koszt jednostkowy ustalamy dzieląc sumę kosztów obiektu przez liczbę charakteryzujących go technicznych jednostek miary. W przypadku budownictwa mieszkaniowego jednostką taką jest najczęściej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Badanie kosztów jednostkowych ma szczególnie szerokie zastosowanie w warunkach budownictwa mieszkaniowego z uwagi na dużą powtarzal-

<sup>11</sup> Woźniak, Czynniki kształtujące ceny i koszty, "Informacja o Budownictwie" 1977, nr 7-8.



ność obiektów. Pozwala ono ujawnić rezerwy, które mogą być uwzględnione przy budowie następnych obiektów i przyczynić się do obniżenia kosztów produkcji. Poddanie badaniu kosztów jednostkowych obiektów zrealizowanych w różnych technologiach i systemach, pozwala przy tym określić zalety ekonomiczne danego systemu. Dane dotyczące przeciętnych kosztów jednostkowych w całym uspołecznionym budownictwie mieszkaniowym przedstawiono już w tab. 1. Przyjrzyjmy się teraz, jak w ostatnich kilku latach kształtowały się koszty jednostkowe w spółdzielczym budownictwie mieszkaniowym w Polsce. Dane na ten temat zawiera tab. 3.

T a b e l a 3

Koszty jednostkowe budynków spółdzielczych w Polsce  
w latach 1974-1978 (zł/1 m<sup>2</sup> p.u.)

Rok	Koszt			Wskaźnik wzrostu kosztu globalne- go (1974 = 100)
	bezpośredni	towarzyszący	globalny	
1974	3 105	1 048	4 153	100,0
1975	3 282	1 084	4 366	105,1
1976	4 103	1 542	5 645	135,9
1977	4 375	1 676	6 051	145,7
1978	4 410	1 811	6 221	149,8

Ź r ó d ł o: Sprawozdanie z działalności spółdzielczości mieszkaniowej w 1977 r. i w latach 1971-1977, Warszawa 1978.

Z danych zawartych w tab. 3 wynika, że w latach 1974-1978 przeciętny koszt globalny 1 m<sup>2</sup> p.u. wzrósł o około połowę, przy czym koszt bezpośredni wzrastał rocznie średnio o około 325 zł, zaś koszt globalny o około 520 zł. W omawianym okresie udział kosztu towarzyszącego w koszcie globalnym wzrósł z ok. 25 do blisko 30%. Wynika to z faktu, że tempo wzrostu przeciętnego kosztu towarzyszącego było szybsze niż tempo wzrostu kosztu bezpośredniego i kosztu globalnego. Znaczny wzrost kosztów jednostkowych spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach wynikał przede wszystkim z następujących przyczyn:

- wprowadzenia urzędowych zmian poziomu cen produkcji budowlanej w 1976 r.



- systematycznej poprawy rozwiązań funkcjonalno-użytkowych budynków mieszkalnych i samych mieszkań,
- zmiany struktury technologii i systemów konstrukcyjno-montażowych (idzie tu zwłaszcza o wzrost udziału droższych systemów wielkopłytowych zastępujących tańsze systemy wielkoblokowe),
- stosowania nowych gatunków i asortymentów lepszych, a więc i droższych materiałów,
- ogólnej poprawy jakości budownictwa, w tym m. in. większego zróżnicowania form architektonicznych i urbanistycznych,
- stosowania w większym niż uprzednio zakresie izolacji termicznych i dźwiękochłonnych,
- zwiększenia powierzchni loggii i balkonów,
- stosowania specjalnych fundamentów pod budynki zlokalizowane na słabych gruntach.

Jeśli idzie natomiast o szczególnie szybki wzrost kosztów towarzyszących, to główne jego przyczyny były następujące:

- wzrost zakresu uzbrojenia i urządzenia terenu w związku z wchodzeniem budownictwa mieszkaniowego na nowe, uprzednio nie uzbrojone tereny,
- wyższe koszty pozyskania i przystosowania terenu (odwładnianie, wyburzenia, roboty ziemne),
- wyższe koszty budowy podstawowych urządzeń socjalno-usługowych (np. pawilony wolno stojące realizowane metodami uprzemysłowionymi),
- konieczność budowania kotłowni prowizorycznych przy równoczesnej partycypacji w kosztach, budowanych z opóźnieniem, ogólnomiejskich źródeł ciepła,
- wyższe wymagania jakościowe w odniesieniu do dróg osiedlowych w celu umożliwienia przewozu ciężkich elementów prefabrykowanych,
- wzrost kosztów dokumentacji w związku z wprowadzeniem nowego cennika prac projektowych<sup>12</sup>.

Wzrost przeciętnych kosztów jednostkowych spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego w latach 1974-1978 był związany w znacznej mierze z omówionymi już uprzednio czynnikami, które spo-

<sup>12</sup> Sprawozdanie z działalności spółdzielczości mieszkaniowej w 1977 r. i w latach 1971-1977, Warszawa 1978.

wodowały ogólny wzrost kosztów w budownictwie mieszkaniowym, jednakże w pewnym stopniu był również uwarunkowany czynnikami specyficznymi dla budownictwa spółdzielczego.

**6. Koszty jednostkowe spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego w województwie miejskim łódzkim w latach 1974-1978**

Zobaczmy teraz, jak na tle danych dla całego spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego w Polsce kształtowały się koszty jednostkowe 1 m<sup>2</sup> p.u. w odniesieniu do budownictwa spółdzielczego na terenie działania Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej obejmującej województwo miejskie łódzkie<sup>13</sup>. Dane na ten temat zawiera tab. 4. Porównując te dane z liczbami zawartymi w tab. 3

T a b e l a 4

Koszty jednostkowe spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego w województwie miejskim łódzkim<sup>x</sup> w latach 1974-1978 (zł/1 m<sup>2</sup> p.u.)

Rok	Koszt			Wskaźnik wzrostu globalnego (1974 = 100)
	bezpośredni	towarzyszący	globalny	
1974	3 252	909	4 161	100,0
1975	3 282	1 084	4 366	104,9
1976	4 089	1 452	5 541	133,2
1977	4 374	1 576	5 950	143,0
1978	4 389	1 733	6 122	147,1

<sup>x</sup> Dane za lata 1974 i 1975 obejmują tylko m. Łódź.

Ź r ó d ł o: Opracowano na podstawie danych uzyskanych w Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi.

dochodzimy do wniosku, że przeciętne koszty jednostkowe spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego na terenie województwa miejskiego łódzkiego kształtowały się na poziomie bardzo zbli-

<sup>13</sup> W związku ze zmianami organizacyjnymi, jakie nastąpiły w spółdzielczości mieszkaniowej z początkiem 1976 r. dane za lata wcześniejsze obejmują tylko budownictwo mieszkaniowe na terenie m. Łodzi.



żonym do odpowiednich wskaźników ogólnopolskich. Również i w tym przypadku w latach 1974-1978 przeciętny koszt jednostkowy wzrósł o blisko połowę (tempo wzrostu tego wskaźnika było tylko nieznacznie wolniejsze niż średnie w całym kraju). Podobne były także proporcje między kosztami bezpośrednimi i kosztami towarzyszącymi oraz między wskaźnikami dynamiki wzrostu tych dwu grup kosztów. Najbardziej charakterystyczną zmianą, jaką nastąpiła w omawianym okresie, jest szczególnie znaczny wzrost kosztów w 1976 r. związany z wprowadzeniem urzędowych zmian poziomu cen produkcji budowlanej. Podstawowe przyczyny wzrostu jednostkowych kosztów budownictwa mieszkaniowego w województwie miejskim łódzkim były podobne do omówionych już uprzednio w odniesieniu do całości budownictwa spółdzielczego. Zakładając, że proporcje kosztów jednostkowych w przybliżeniu odpowiadają proporcjom w standardzie budownictwa mieszkaniowego można sądzić, że przeciętny standard łódzkiego budownictwa mieszkaniowego nie odbiega zbytnio od średniego standardu krajowego. Wniosek ten dotyczy wprawdzie tylko budownictwa spółdzielczego, lecz właśnie ono stanowi obecnie dominującą formę społecznego budownictwa mieszkaniowego. W przeciwieństwie do obecnej sytuacji, w połowie lat sześćdziesiątych jednostkowe koszty budownictwa mieszkaniowego w Łodzi kształtowały się poniżej średnich krajowych. Wynikało to z faktu, że przy powszechnych tendencjach oszczędnościowych charakteryzujących polskie budownictwo mieszkaniowe tego okresu - szczególnie ostre ich nasilenie, związane z drastycznym obniżeniem standardu mieszkaniowego, wystąpiło właśnie na terenie Łodzi. Dotyczyło to zwłaszcza budownictwa z puli rad narodowych, którego udział w całości budownictwa mieszkaniowego był wtedy jeszcze dość znaczny..

Porównajmy teraz jednostkowe koszty budownictwa mieszkaniowego realizowanego w poszczególnych systemach konstrukcyjno-montażowych. Dla zapewnienia większej porównywalności danych ograniczymy się tu do przedstawienia jednostkowego kosztu bezpośredniego. Pozwoli to w znacznym stopniu uniknąć zniekształceń, jakie mogłoby spowodować różne kształtowanie się kosztów towarzyszących zależnie od lokalizacji budynków, stopnia zaawansowania realizacji poszczególnych osiedli itp. Dane na ten temat przedstawiono w tab. 5 w podziale na budynki niskie (zwykle



5-kondygnacyjne), średniowysokie (przeważnie 11-kondygnacyjne) oraz wysokie (18-24 kondygnacji).

T a b e l a 5

Jednostkowe koszty bezpośrednie spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego w województwie miejskim łódzkim wg systemów realizacji (zł/1 m<sup>2</sup> p.u.)

System konstrukcyjno-montażowy	Liczba kondygnacji	1976	1977	1978
LSM	4-5	3 296	3 334	3 843
	11-12	4 071	3 943	4 305
Dąbrowa	5	3 706	4 120	4 110
	11	4 306	4 430	4 718
System szczeciński	5	3 799	3 917	3 814
	9-12	4 889	4 810	4 606
W-70	5	-	4 017	3 909
	12	4 501	4 365	4 556
Wk - 70	5	4 076	-	3 813
	11-12	5 498	5 162	5 018
OWT	5	3 580	3 615	3 901
	12	4 320	5 002	-
Tradycyjny	5	4 305	3 821	4 102
SBO/W-70	18-24	8 043	7 404	10 858

Ź r ó d ł o: Opracowano na podstawie danych uzyskanych w Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi.

Jak wynika z danych zawartych w tab. 5, najtańszym systemem konstrukcyjno-montażowym jest w województwie miejskim łódzkim system "LSM" (Łódzkie Sekcje Mieszkaniowe). Mimo licznych zapowiedzi wycofania tego systemu ze względu na jego wady w zakresie rozwiązań funkcjonalno-użytkowych i materiałowych - był on w ostatnich latach po pewnych ulepszeniach nadal stosowany. W latach 1977 i 1978 w systemie tym zrealizowano około 11,5% spółdzielczych budynków mieszkalnych w województwie miejskim łódzkim<sup>14</sup>. Drugi system lokalny "Dąbrowa", który w latach sześćdziesiątych również należał do najtańszych w kraju, wskutek kolejnych modyfikacji i poprawy rozwiązań funkcjonalno-u-

<sup>14</sup> Według danych uzyskanych w Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi.

żytkowych, pod względem kosztu jednostkowego zbliżył się do poziomu przeciętnego dla całego łódzkiego budownictwa. Najdroższe są budynki wysokie (18-24 kondygnacji) realizowane w Śródmiejskiej Dzielnicy Mieszkaniowej w Łodzi. Koszt jednostkowy tych budynków jest około dwukrotnie większy niż przeciętny budynków średniowysokich. Z danych przedstawionych w tab. 5 wynika także, że wyraźnie tańsze są budynki wielkopłytowe z prefabrykatów wytwarzanych w stosunkowo małych wytwórniach poligonowych (systemy: "LSM" i "W-70"). Systemy oparte na fabrykach domów są na ogół droższe, choć w miarę zdobywania doświadczenia i opanowywania technologii produkcji, koszt jednostkowy wykazuje tendencję malejącą (dotyczy to zwłaszcza systemu "Wk-70"). Na tle technologii uprzemysłowionych, technologia tradycyjna nie wypada korzystnie (koszt jednostkowy porównywanych budynków 5-kondygnacyjnych jest przeważnie wyższy w technologii tradycyjnej niż w technologii wielkopłytowej).

Inne, charakterystyczne zjawisko, jakie zarysowało się w latach 1976-1978, to tendencja do wyrównywania się kosztów jednostkowych w poszczególnych kategoriach wysokości budynków. Dotyczy to zwłaszcza wszystkich typów budynków 5-kondygnacyjnych. W grupie budynków średniowysokich tendencja ta nie jest tak wyraźna (budynki w systemie "LSM" są znacznie tańsze, zaś w systemach "Wk-70" oraz "OWT" są wyraźnie droższe od budynków realizowanych w pozostałych systemach konstrukcyjno-montażowych). Liczby zawarte w tab. 5 potwierdzają przytoczone już uprzednio dane o kilkunastoprocentowej różnicy między średnim kosztem jednostkowym budynków niskich i średniowysokich. W niektórych przypadkach różnice te wahają się jednak w dość dużych granicach. Tak na przykład dla systemu "LSM" w 1978 r. różnica ta wyniosła zaledwie około 10%, natomiast dla systemów "OWT" w 1977 r. oraz Wk-70 w 1978 r. przekroczyła wyraźnie 30% kosztu budynku 5-kondygnacyjnego (droższe są oczywiście budynki średniowysokie).

Pełna porównywalność omawianych systemów konstrukcyjno-montażowych jest nieosiągalna, zaś ocena ich ekonomicznej efektywności na podstawie przytoczonych danych jest niemożliwa. Wynika to z takich czynników jak: zróżnicowanie wartości użytkowej budynków i mieszkań w różnych systemach (różnice w standardzie powierzchniowym mieszkań, w stopniu i standardzie



wykończenia i wyposażenia oraz w zakresie rozwiązań funkcjonalnych), wyższe koszty produkcji przy wprowadzaniu systemów nowych (zwłaszcza w okresie dochodzenia fabryki domów do pełnej zdolności produkcyjnej) itp.

#### 7. Poziom i struktura kosztów w budownictwie mieszkaniowym realizowanym przez Łódzkie Zjednoczenie Budownictwa

Przejdźmy teraz do zbadania różnic między cenami i kosztami łódzkiego budownictwa mieszkaniowego. Różnice te bezpośrednio decydują o poziomie kosztów produkcji przedsiębiorstw budowlano-montażowych. Przez poziom kosztów produkcji rozumie się stosunek procentowy poniesionych kosztów własnych do wartości produkcji<sup>15</sup>:

$$W_p = \frac{K \cdot 100}{P},$$

gdzie:  $W_p$  - poziom kosztów produkcji,

$K$  - koszt własny,

$P$  - wartość produkcji wg cen sprzedażnych.

Dane dotyczące różnic między cenami i kosztami oraz poziomu kosztów łódzkiego budownictwa mieszkaniowego podaje tab. 6. Obejmują one tylko te systemy konstrukcyjno-montażowe, które dominują w spółdzielczym budownictwie mieszkaniowym na terenie województwa miejskiego łódzkiego. Zakres ich jest jednak nieco szerszy, gdyż częściowo obejmuje też budownictwo realizowane w ramach Łódzkiego Zjednoczenia Budownictwa w województwach sąsiednich oraz dla innych inwestorów, poza spółdzielczością mieszkaniową. Ze względu na reorganizację zjednoczeń budowlanych w 1975 r. związaną z wprowadzeniem nowego podziału administracyjnego, dane te obejmują tylko lata 1976-1978. Mimo tych zastrzeżeń, wnioski wynikające z analizy danych przedstawionych w tab. 6 w znacznym stopniu można odnieść do spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego w województwie miejskim łódzkim.

<sup>15</sup> W. B i e ń, *Ekonomika i analiza działalności przedsiębiorstwa budowlanego*, Warszawa 1976.



T a b e l a 6

Relacje między kosztami i cenami w budownictwie mieszkaniowym realizowanym przez Łódzkie Zjednoczenie Budownictwa w latach 1976-1978

System konstrukcyjno-montażowy	Różnica między kosztem i ceną 1 m <sup>2</sup> p.u. (zł)			Poziom kosztów produkcji (%)		
	1976	1977	1978	1976	1977	1978
LSM	+216	+61	-490	92,1	98,4	113,0
Dąbrowa	+83	+19	-247	97,7	99,6	106,0
System szczeciński	+316	-337	-703	92,0	108,1	116,7
W-70 i Wk-70	-254	-223	-1 050	106,5	104,7	119,0
OWT-67	-279	-547	-305	107,8	113,8	107,4
OWT-75	-	-1 203	-1 115	-	130,7	125,0
Ogółem	-5	-310	-564	100,1	107,5	113,0

Ź r ó d ł o: Opracowano na podstawie danych uzyskanych w Łódzkim Zjednoczeniu Budownictwa.

W latach 1976 i 1977 wskaźnik poziomu kosztów dla niektórych systemów konstrukcyjno-montażowych kształtował się dość korzystnie, gdyż był niższy od 100. Jeśli idzie o systemy "LSM" i "Dąbrowa", są to lokalne systemy wielkopłytowe, od wielu lat stosowane w łódzkim budownictwie mieszkaniowym. Natomiast "system szczeciński" jest stosowany w Łodzi od 1972 r. kiedy do została uruchomiona fabryka domów na Teofilowie. Stosunkowo niski poziom kosztów budownictwa mieszkaniowego w 1976 r. wynikał z wprowadzonej wtedy zmiany cen budownictwa mieszkaniowego. W latach następnych różnica między kosztami własnymi przedsiębiorstw budowlanych a cenami budownictwa mieszkaniowego zaczęła wzrastać, tak że dla niektórych systemów przekroczyła ona kwotę 1000 zł w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> p.u. W 1978 r. we wszystkich systemach konstrukcyjno-montażowych poziom kosztów wyniósł ponad 100, przy czym stosunkowo najniższy był dla systemu "Dąbrowa" (106%), najwyższy zaś dla systemu "OWT-75" (125%).

Ogólnie można więc stwierdzić, że w omawianych latach w łódzkim budownictwie mieszkaniowym przejawiała się podobna tendencja, jaką od wielu lat obserwuje się w całym polskim bu-

downictwie mieszkaniowym, a która polega na kształtowaniu się kosztów własnych przedsiębiorstw budowlano-montażowych powyżej wartości sprzedażnej produkcji określonej obowiązującymi cenami.

T a b e l a 7

Struktura kosztów produkcji i odchylenia od kosztów planowanych w budownictwie mieszkaniowym realizowanym przez Łódzkie Zjednoczenie Budownictwa w latach 1976-1978

Grupy kosztów w układzie kalkulacyjnym	Udział w całości kosztów produkcji (%)			Odchylenia kosztów faktycznie poniesionych od kosztów planowanych (%)		
	1976	1977	1978	1976	1977	1978
Materiały bezpośrednie	48,6	51,4	53,4	-4,8	+2,3	+5,0
Koszty zakupu	7,3	7,4	6,8	+1,9	+7,4	+0,5
Płace bezpośrednie	10,8	9,4	9,1	+2,9	-1,7	+1,4
Koszty sprzętu i transportu	11,0	11,1	10,9	+1,8	+13,9	+7,4
Inne koszty bezpośrednie	0,7	0,7	0,8	+34,9	+17,5	-1,4
Razem koszty bezpośrednie	78,4	80,0	81,0	-2,0	+3,8	+4,4
Koszty ogólne budowy	11,7	10,8	10,5	+18,6	+6,9	+6,4
Koszty zarządu	8,7	8,3	7,6	+12,3	+3,5	-2,2
Koszty nieprodukcyjne	1,2	0,9	0,9	+10,9	+3,5	+30,1
Razem koszty ogólne	21,6	20,0	19,0	+15,5	+5,2	+3,7
Ogółem koszty	100,0	100,0	100,0	+1,3	+4,1	+4,3

Ź r ó d ł o: Opracowano na podstawie danych uzyskanych w Łódzkim Zjednoczeniu Budownictwa.

W celu zorientowania się, jakie grupy kosztów w największej mierze rzutują na tak niekorzystne zmiany wskaźnika poziomu kosztów, przyjrzyjmy się danym dotyczącym struktury kosztów w latach 1976-1978 oraz danym dotyczącym odchylen kosztów faktycznie poniesionych od kosztów planowanych (w procentach w stosunku do kosztów planowanych). Koszty planowane zostały przy tym skorygowane procentem wykonania planu, tak aby otrzymane wyniki były porównywalne z faktycznie realizowaną produkcją budowlano-montażową. Dane na ten temat są zawarte w tab. 7. Wynika z nich, że w latach 1976-1978 koszty faktycznie ponoszone przy realizacji budownictwa mieszkaniowego systematycznie przekraczały wielkość planowaną. Można stwierdzić,



że był to jeden z istotnych czynników wpływających na niekorzystne kształtowanie się poziomu kosztów w budownictwie mieszkaniowym. Procentowy wskaźnik przekroczenia kosztów planowanych ma przy tym tendencję rosnącą. Zmiany, jakie nastąpiły w tym okresie w strukturze kosztów nie są zbyt wielkie, lecz niektóre z nich zarysowały się dość wyraźnie. Na uwagę zasługuje przede wszystkim tendencja do wzrostu udziału kosztów materiałów bezpośrednich przy jednoczesnym obniżeniu udziału płac bezpośrednich oraz kosztów ogólnych. Około połowę wszystkich kosztów stanowią koszty materiałów bezpośrednich, dlatego też przekroczenie lub obniżenie kosztów w tej grupie wpływa w sposób istotny na kształtowanie się całości kosztów. Tak na przykład oszczędności uzyskane w kosztach materiałowych w 1976 r., przyczyniły się do znacznego złagodzenia ogólnego przekroczenia kosztów. Mimo, że koszty we wszystkich pozostałych grupach zostały przekroczone (w tym koszty ogólne aż o kilkanaście procent), ogólne przekroczenie kosztów było stosunkowo niewielkie. Z kolei wyraźne, bo wynoszące aż 5% przekroczenie planowanych kosztów materiałowych w 1978 r., spowodowało niemal równie wyraźne przekroczenie całości kosztów produkcji, mimo stosunkowo niewielkich przekroczeń lub nawet oszczędności w niektórych innych grupach kosztów. Bardzo wysokie przekroczenie planowanych kosztów nieprodukcyjnych, spowodowane głównie kosztami przestojów w okresie zimowym, nie miało w tym przypadku większego wpływu na ostateczny rezultat, z uwagi na stosunkowo niski (rzędu 1%) ich udział w całości kosztów produkcji.

#### 8. Koszty faktyczne a koszty dyrektywne w spółdzielczym budownictwie mieszkaniowym w województwie miejskim łódzkim

Na zakończenie naszych rozważań zbadajmy, jak kształtują się faktyczne koszty realizacji spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego w województwie miejskim łódzkim na tle kosztów dyrektywnych ustalonych dla budownictwa mieszkaniowego decyzjami Prezydium Rządu. Zestawienie tych kosztów podaje tab. 8.



T a b e l a 8

Porównanie faktycznych kosztów realizacji spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego w województwie miejskim łódzkim<sup>x</sup> z kosztami dyrektywnymi w latach 1974-1978 (zł/1 m<sup>2</sup> p.u.)

Koszt	1974	1975	1976	1977	1978
Bezpośredni					
dyrektywny	3 020	3 020	4 810	4 810	4 810
faktyczny	3 252	3 282	4 089	4 374	4 389
różnica	+232	+262	-721	-436	-421
Towarzyszący					
dyrektywny	730	730	1 430	1 430	1 430
faktyczny	909	1 084	1 452	1 576	1 733
różnica	+179	+354	+22	+146	+303
Globalny					
dyrektywny	3 750	3 750	6 240	6 240	6 240
faktyczny	4 161	4 366	5 541	5 950	6 122
różnica	+411	+616	-699	-290	-118

<sup>x</sup> Dane za lata 1974 i 1975 obejmują tylko m. Łódź.

Ź r ó d ł o: Obliczono na podstawie danych uzyskanych w Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi.

Ze względu na reorganizację spółdzielczości mieszkaniowej przy wprowadzeniu nowego podziału administracyjnego, dane za lata 1974-1975 dotyczą tylko budownictwa spółdzielczego w m. Łodzi. Z danych przedstawionych w tab. 8 wynika, że w tych latach faktyczne koszty spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego były w Łodzi wyższe niż koszty dyrektywne. Dane te potwierdzają więc, w odniesieniu do m. Łodzi, sformułowany już uprzednio wniosek dotyczący całego spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego w Polsce, iż okresowe zmiany cen nie nadążają za szybciej postępującymi zmianami faktycznych kosztów realizacji. Istotna zmiana w tym zakresie nastąpiła w 1976 r., kiedy to wprowadzony na lata 1976-1978 poziom dyrektywnych kosztów był o ok. 66% wyższy od obowiązujących w latach poprzednich. Globalny koszt faktyczny w latach 1976-1978 był wyraźnie niższy od kosztu dyrektywnego, jednakże różnica ta systematycznie malała. Wynikało to przede wszystkim z wys-

kiego i z roku na rok wzrastającego poziomu kosztów towarzyszących, które nawet w 1976 r. przekraczały wielkość ustaloną dyrektywnie. Ta część kosztu globalnego w całym okresie 1974-1978 w sposób decydujący rzutowała na kształtowanie się różnicy między globalnym kosztem dyrektywnym i faktycznym. Stosunkowo wysoki poziom kosztów towarzyszących jest związany z realizacją osiedli mieszkaniowych na nowych, nieuzbrojonych uprzednio terenach, o czym mówiono już we wcześniejszych fragmentach niniejszego opracowania. Natomiast stosunkowo niski w latach 1976-1978 poziom kosztów bezpośrednich wynika z faktu, że w budownictwie mieszkaniowym województwa miejskiego łódzkiego przeważają stosowane już od dość dawna, a więc dobrze opanowane przez załogi budowlane, systemy konstrukcyjno-montażowe. Występujące w latach wcześniejszych przekroczenia bezpośredniego kosztu dyrektywnego wynikały z nieco większego udziału droższych budynków średniowysokich niż to przewidywały założenia przyjęte przy ustalaniu kosztu dyrektywnego. Poza tym w systemie "Dąbrowa" realizowano wtedy obiekty dla SBM. "Ogniwo", a więc mieszkania typu własnościowego o wyższym standardzie wykończenia i wyposażenia (np. stosowano parkiet drewniany zamiast uprzednio przewidywanych płytek PCW).

Porównując dane z tab. 8 z danymi ilustrującymi średnie koszty jednostkowe w całym spółdzielczym budownictwie mieszkaniowym w Polsce (tab. 3), widzimy, że w 1974 r. koszty jednostkowe w budownictwie łódzkim były wyższe niż średnio w kraju, natomiast w 1975 r. kształtowały się na podobnym poziomie. Począwszy od 1976 r. jednostkowy koszt w łódzkim budownictwie spółdzielczym jest niższy od przeciętnego w kraju. Tak więc, w konfrontacji z innymi ośrodkami, Wojewódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa wypada korzystnie, a łódzkie budownictwo mieszkaniowe można uznać za stosunkowo oszczędne. Jest to okoliczność pomyślna, o ile nie wynika z obniżania standardu i jakości budownictwa mieszkaniowego, a jest rezultatem lepszej gospodarności przedsiębiorstw budowlano-montażowych, stosowania efektywniejszych rozwiązań projektowych, racjonalnych metod produkcji, właściwej jej organizacji itp. Szczegółowa analiza w tym zakresie wykracza jednakże poza ramy tego opracowania.

Podsumowując rozważania należy stwierdzić, że jednym z istotnych warunków poprawy efektywności budownictwa mieszkanio-



wego jest dalsze doskonalenie systemu obowiązujących cen. Czynnikiem sprzyjającym podniesieniu efektów gospodarowania w budownictwie mieszkaniowym byłoby z pewnością ustalanie cen dyrektywnych na takim poziomie, który umożliwiałby przedsiębiorstwom budowlano-montażowym osiągnięcie odpowiednich wskaźników rentowności. Nie oznacza to jednak, że jedyną drogą wyprowadzenia przedsiębiorstw ze stanu ciągłej deficytowości jest odpowiednie podwyższenie poziomu cen. System cen powinien uwzględniać wszystkie czynniki obiektywne decydujące o wielkości kosztów ponoszonych przez przedsiębiorstwa budowlano-montażowe. Powinien on jednocześnie zapobiegać nieuzasadnionemu wzrostowi kosztów produkcji. Osiągnięcie tego celu jest możliwe jednak tylko pod warunkiem jednoczesnego udoskonalenia systemu oceny wyników gospodarowania jednostek produkcyjnych w kierunku radykalnego wzmocnienia wpływu sprawności ich działania na korzyści ekonomiczne osiągane przez załogi i kierownictwo przedsiębiorstw. Istotna poprawa w tym zakresie może nastąpić z chwilą pełnego i konsekwentnego wprowadzenia zasad nowego systemu ekonomiczno-finansowego w budownictwie.